

Rent Estate A/S

Herstedvang 12, 2. tv.
2620 Albertslund

CVR-nr. 21 63 44 09

Årsrapport for 2020/21 23. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 14. august 2021

Dirigent

Jeanne Buch Andersen

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	Side
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Koncernregnskabet for perioden 1. juli til 30. juni	
Koncernresultatopgørelse	11
Koncernbalance pr. 30. juni	12
Koncernpengestrømsopgørelse	14
Noter til koncernregnskabet	15
Anvendt regnskabspraksis, koncernregnskabet	22
Årsregnskabet for perioden 1. juli til 30. juni	
Resultatopgørelse	23
Balance pr. 30. juni	24
Noter til årsregnskabet	26
Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet	32

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Rent Estate A/S for regnskabsåret 2020/21.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

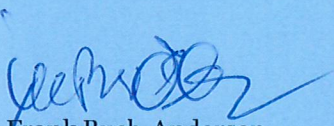
Det er vores opfattelse at koncern- og årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 til 30. juni 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

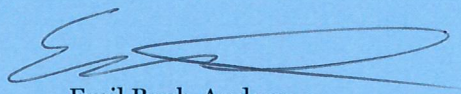
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Albertslund, 14. august 2021

Direktion:

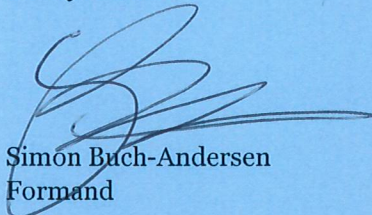


Frank Buch-Andersen
Administrerende direktør

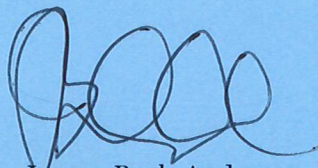


Emil Buch-Andersen
Økonomi direktør

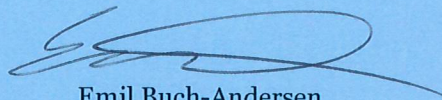
Bestyrelsen:



Simon Buch-Andersen
Formand



Jeanne Buch-Andersen



Emil Buch-Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Rent Estate A/S

Konklusion

Vi har revideret koncern- og årsregnskabet for Rent Estate A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Koncern- og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncern- og årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revision. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser og dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

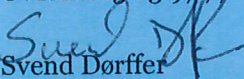
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ballerup, 14. august 2021

Revisionsfirmaet Svend Dørffer

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 15 65 9777


Svend Dørffer

Registreret revisor FDR

mne2630

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:	Rent Estate A/S Herstedvang 12, 2. tv. 2620 Albertslund
	Telefon: 70 22 00 29 Hjemmeside: www.rentestate.dk E-mail: info@rentestate.dk
	CVR nr.: 21 63 44 09 Stiftet: 14. april 1999 Hjemsted: Albertslund Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse:	Simon Buch-Andersen, Formand Jeanne Buch-Andersen Emil Buch-Andersen
Direktion:	Frank Buch-Andersen, Administrerende direktør Emil Buch-Andersen, Økonomi direktør
Bankforbindelse:	Nykredit Bank
Revisor:	Revisionsfirmaet Svend Dørffer Registreret Revisionsanpartsselskab Bispevangen 160, 2750 Ballerup CVR nr. 15 65 97 77

Ledelsesberetningen

Koncernens Hoved- og nøgletal (i t.kr.)

	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	20.623	30.064	31.877	39.648	52.001
Bruttoresultat (før dagsværdireguleringer og andre eksterne omkostninger)	16.101	24.484	18.323	28.904	39.702
Andre eksterne- og personaleomkostninger	2.216	2.826	4.206	3.990	5.840
Resultat før finans/værdireguleringsposter (EBFVAT)	13.839	18.575	13.981	24.746	33.626
Værdiregulering/realiseret/urealiseret	21.792	31.036	57.163	22.048	113.692
Resultat før skat (EBT)	33.284	45.764	66.526	41.393	140.870
Årets resultat	25.972	52.350	66.149	38.762	127.934
Balance					
Investeringsjendomme	264.800	366.060	436.779	556.372	737.150
Omsætningsaktiver i alt	11.317	13.681	30.363	44.933	18.201
Aktiver i alt	278.257	380.295	467.627	602.866	757.480
Egenkapital i alt	75.581	126.288	190.739	228.312	354.972
Langfristede gældsforpligtelser	166.464	216.411	236.496	323.698	334.672
Kortfristede gældsforpligtelser	21.190	19.966	20.909	27.872	36.677
Regnskabsrelaterede nøgletal					
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/egenkapital*	18,3%	14,7%	7,3%	10,9%	10,7%
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/nettoomsætning	67,1%	61,8%	43,9%	62,4%	64,7%
Forrentning af egenkapital (ROE)	53,0%	69,3%	52,4%	20,3%	56,0%
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad)	27,2%	33,2%	40,8%	37,9%	46,9%
Likviditetsgrad	53,4%	68,5%	145,2%	161,2%	49,6%
Andre eksterne- og personaleomk./nettooms.	10,7%	9,4%	13,2%	10,1%	11,2%
Ejendomsnøgletal					
Portefølje m2	32.941	56.023	64.820	88.506	105.663
Gennemsnit pris pr. m2 (i kr.)	8.039	6.534	6.738	6.286	6.976
Tomgang pr. status	248	7.220	6.711	9.267	8.101
Tomgang/portefølje m2	0,8%	12,9%	10,4%	10,5%	7,7%
Kontor m2	8.944	19.636	25.481	36.735	48.444
Kontor m2/portefølje m2	27,2%	35,0%	39,3%	41,5%	45,8%
Beboelse m2	2.068	2.068	2.092	2.380	2.380
Beboelse m2/portefølje m2	6,3%	3,7%	3,2%	2,7%	2,3%
Detail m2	12.711	12.711	12.380	8.654	8.654
Detail m2/portefølje m2	38,6%	22,7%	19,1%	9,8%	8,2%
Produktion/lager m2	9.218	21.608	24.867	40.737	46.185
Produktion/lager m2/portefølje m2	28,0%	38,6%	38,4%	46,0%	43,7%

* Egenkapital er omregnet til egenkapital før indregning af byggeretter.

Ledelsesberetningen

Hovedaktiviteter

Koncernens aktiviteter består i drift og udlejning af erhvervs- og beboelsesejendommen, herunder køb, salg og udvikling af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Koncernens ejendomme er forsigtigt optaget til dagsværdi. Ejendomsmarkedet for erhvervs- og beboelsesejendomme er mærkbart forbedret de seneste år i Storkøbenhavn, ligesom der er stor aktivitet i handel af boligejendomme generelt. Koncernens ejendomme er derfor delvist positivt berørt af den positive udvikling, en udvikling vi, de kommende år, forventer vil sprede sig til hele koncernens investeringsområde. På trods af denne positive udvikling er der fortsat usikkerhed om korrekt værdiansættelse af koncernens ejendomsportefølje, ligesom udfordringerne i den globale økonomi kan påvirke fremtidige forbrugsmønstre negativt, med afledt negativ påvirkning af økonomien i dansk erhvervsliv og erhvervslivets evne til at betale husleje m.m. Endvidere kan den globale økonomi påvirke renteutviklingen negativt i Danmark. Alt sammen med risiko for negativ påvirkning af værdien af koncernens ejendomsportefølje.

Værdiansættelse af ejendomsportefølje

Koncernens ejendomsportefølje optages til dagsværdi og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Koncernen foretager værdiansættelse af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i detaljerede budgetter for det kommende år, korrigeret for tomgang og driftsmæssige udsving der har karakter af enkeltstående begivenheder. Pr. 30. juni 2021 er ejendomsporteføljen optaget til et gennemsnitligt 1. års afkast på 7,19 % (7,34 % i 2019/20). Afkastsatsen er forskellig fra ejendom til ejendom, primært afhængig af ejendommens art, stand, beliggenhed og genudlejningsværdi.

Årets værdiregulering på 113,7 mio. kr. (22,0 mio. kr. 2019/20) kan specificeres som følger:

- Byggeretter 51,8 mio. kr. (1,1 mio. kr. 2019/20)
- COVID-19 17,2 mio. kr. (-17,2 mio. kr. 2019/20)
- Øvrige reguleringer 44,7 mio. kr. (38,1 mio. kr. 2019/20)

Koncernen arbejder vedvarende på at forbedre værdien af koncernens ejendomme, med udvikling af ejendommene hvor dette er muligt, samt med vedvarende fokus på driftsforbedringer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Tomgang

Det er koncernens fokus vedvarende at forsøge at modernisere og vedligeholde koncernens ejendomsportefølje, for derigennem, samt med en progressiv og offensiv udlejningsindsats med primært fokus på digitale medier, at kunne minimere koncernens tomgang. Pr. 1. oktober 2020 erhvervede koncernen ejendommene Gefionsvej 6-8, Huginsvej 1A-F, Roskildevvej 10-12 og Rønnevangsalle 6, 3400 Hillerød, hvorved koncernens tomgang steg fra 7,58 % til 14,47 % af de samlede m2.

Væsentlige begivenheder

Pr. 1. oktober 2020 overtog koncernen ejendommene Gefionsvej 6-8, Huginsvej 1A-F, Roskildevvej 10-12 og Rønnevangsalle 6, 3400 Hillerød. Ejendommene er på samlet 17.157 m2 og havde 8.578 ledige m2 svarende til 50 % tomgang. Ledelsens fokus på at løse opgaven har i regnskabsåret 2020/21 resulteret i at tomgangen er faldet til ca. 29 % pr. 30.06.2021.

Adm. omkostninger

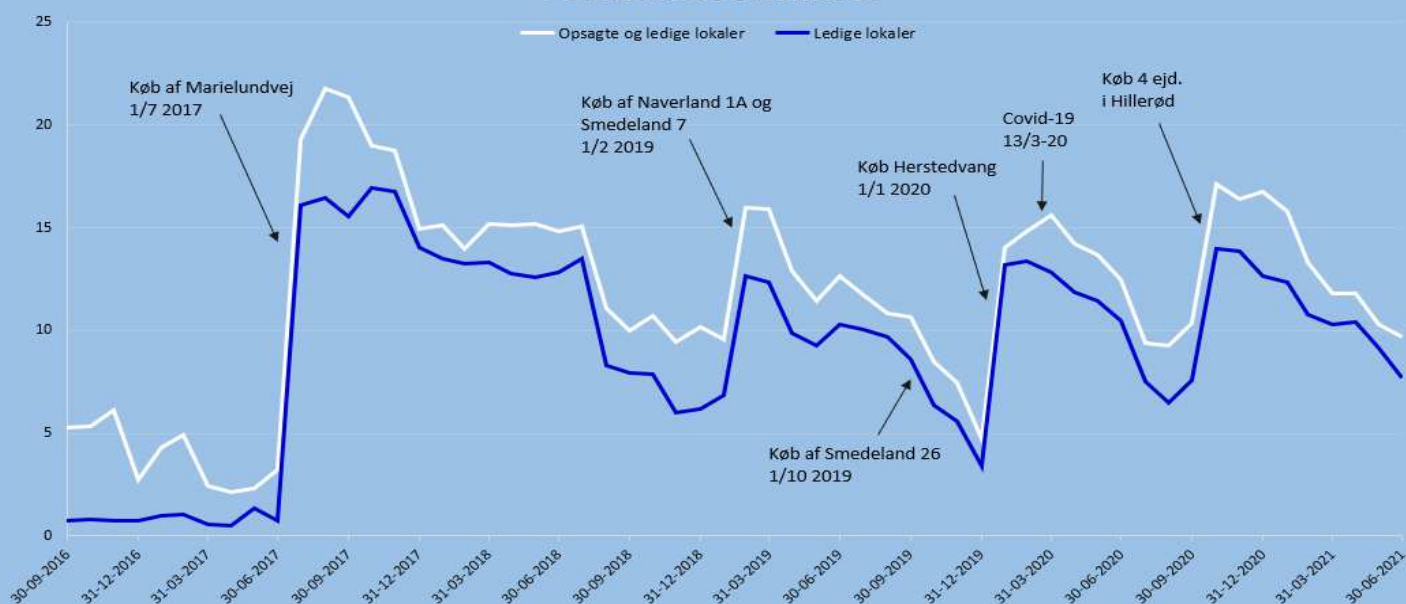
Det er koncernens målsætning, ved en fokuseret indsats at øge koncernens ejendomsportefølje over tid, jf. strategi herom, samt at kunne nedbringe koncernens administrationsomkostninger til under 10 % af koncernens nettoomsætning.

Ledige m2	Marielundvej 46	Herstedvang 10-14	Gl. Køge Landevej 135	Hillerød (4 ejd.)	Hersted Industripark (3 ejd.)	Rest-porteføljen	Porteføljen samlet
Tomgang primo	1.068	7.453	0	0	233	513	9.267
Erhvervet i året	0	0	0	8.578	0	0	8.578
Nettobevægelse	(880)	(4.952)	0	(3.646)	(82)	(184)	(9.744)
Tomgang ultimo	188	2.501	0	4.932	151	329	8.101
Total m2	23.082	20.002	12.213	17.157	12.872	20.337	105.663
Tomgang i %	0,81 %	12,50 %	0,00 %	28,75 %	1,17 %	1,62 %	7,67 %
Sidste år (erhvervelse)	4,63 %	37,26 %	0,00 %	(50,00 %)	1,81 %	2,52 %	16,89 %

Opsagte og Ledige m2	Marielundvej 46	Herstedvang 10-14	Gl. Køge Landevej 135	Hillerød (4 ejd.)	Hersted Industripark (3 ejd.)	Rest-porteføljen	Porteføljen samlet
Tomgang primo	2.131	7.727	37	0	433	720	11.048
Erhvervet i året	0	0	0	8.721	0	0	8.721
Nettobevægelse	(1.896)	(4.859)	(37)	(3.308)	343	224	(9.513)
Tomgang ultimo	235	2.868	0	5.413	776	964	10.256
Total m2	23.082	20.002	12.213	17.157	12.872	20.337	105.663
Tomgang i %	1,02 %	14,34 %	0,00 %	31,55 %	6,03 %	4,74 %	9,71 %
Sidste år (erhvervelse)	9,23 %	38,63 %	0,30 %	(50,83 %)	3,36 %	3,54 %	18,71 %

Ledelsesberetningen

TOMGANGSOVERSIGT



Økonomisk udvikling

Koncernen har gennem en fokuseret og offensiv udlejningsstrategi opnået et resultat før finans/værdireguleringsposter på 33,6 mio. kr. (24,7 mio. kr. i 2019/20), en stigning på 36,0 % (77,0 % i 2019/20).

Nettoomsætningen udgjorde 52,0 mio. kr. (39,6 mio. kr. i 2019/20), en stigning på 31,2 % (24,4 % i 2019/20).

Væksten består dels af organisk vækst på 5,8 mio. kr. (3,1 mio. kr. i 2019/20) svarende til 14,6 % (9,8 % i 2019/20) og af netto erhvervet vækst på 6,6 mio. kr. (4,6 mio. kr. i 2019/20) svarende til 16,6 % (14,6 % i 2019/20).

Årets resultat udgjorde 127,9 mio. kr. (38,8 mio. kr. i 2019/20), en stigning på 229,6 % (et fald på 41,4 % i 2019/20).

Værdien af koncernens ejendomsportefølje udgjorde 737 mio. kr. (556 mio. kr. i 2019/20), en stigning på 32,5 % (27,4 % i 2019/20).

Ledelsen anser årets resultat for særdeles tilfredsstillende.

Skattesag

Tidligere verserende skattesag er afsluttet i regnskabsåret. Afgørelsen har ikke haft regnskabsmæssig effekt.

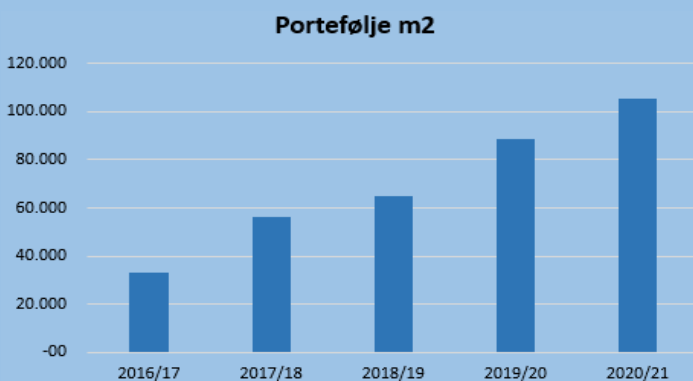
Ejendomsportefølje

Adresse	Postnr.	Ejer	Areal	Udlejningsstatus	Anvendelse/ karaktertræk
Gammel Køge Landevej 135	2500	Rent Estate II ApS	12.213 m ²	100 %	Bolig/detail/lager
Hovedvejen 206	2600	Hovedvejen 206 ApS	777 m ²	100 %	Kontor/lager/ udviklingspotentiale
Naverland 1A	2600	Rent Estate IV ApS	3.956 m ²	100 %	Kontor/lager/ udviklingspotentiale
Smedeland 7	2600	Smedeland 7 ApS	5.232 m ²	97 %	Detail/kontor/lager/ udviklingspotentiale
Smedeland 26	2600	Rent Estate IV ApS	3.684 m ²	100 %	Kontor/lager/ udviklingspotentiale
Gunnekær 24 - 28	2610	Rent Estate A/S	3.992 m ²	100 %	Kontor/lager/ udviklingspotentiale
Herstedvang 10 - 14	2620	Rent Estate IV ApS	20.002 m ²	87 %	Kontor/lager
Solrød Strandvej 154	2680	Rent Estate A/S	310 m ²	100 %	Detail/værksted
Egedal 1A-C	2690	Rent Estate A/S	1.537 m ²	100 %	Bolig/erhverv
Metalgangen 9A-E	2690	Rent Estate A/S	3.194 m ²	100 %	Kontor/lager
Jernbane Allé 79	2720	Rent Estate A/S	974 m ²	79 %	Bolig/detail
Marielundvej 46A-E	2730	Rent Estate IV ApS	23.083 m ²	99 %	Kontor/lager
Jernbanevej 6, st. og kl.	2800	Rent Estate II ApS	1.248 m ²	98 %	Detail/ parkeringskælder
Gefionsvej 6-8	3400	Rent Estate IV ApS	5.208 m ²	54 %	Kontor/lager
Huginsvej 1A-F	3400	Rent Estate IV ApS	1.912 m ²	100 %	Kontor/lager
Roskildevej 10-12	3400	Rent Estate IV ApS	8.109 m ²	82 %	Kontor/lager
Rønnevangsalle 6	3400	Rent Estate IV ApS	1.928 m ²	44 %	Kontor/lager
Energivej 3	4180	Rent Estate A/S	6.722 m ²	98 %	Kontor/lager
Vestergade 19 - 21	4600	Rent Estate A/S	1.582 m ²	100 %	Bolig/erhverv/detail

Ledelsesberetningen

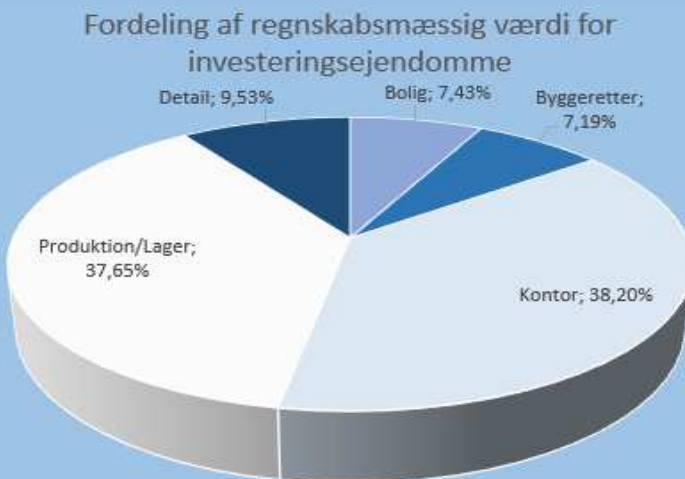
Strategi og mål for fremtiden

Koncernens strategi er at øge koncernens ejendomsportefølje, frem mod 2022/23, til ca. 1 mia. kr., og ca. 150.000 m2 erhvervs- og boligejendomme. Dette søges på velbeliggende adresser primært i områderne mellem Køge og Hillerød. Ejendommene skal, som udgangspunkt, have positivt cashflow allerede på investeringstidspunktet og skal, som udgangspunkt, være i velvedligeholdt stand.



Udviklingen af koncernens ejendomsportefølje søges med en strategisk fordeling i værdi indenfor følgende ejendomstyper:

- Beboelsesejendomme 20 - 30 %
- Kontorejendomme 20 - 40 %
- Detailejendomme 10 - 20 %
- Produktions- og lagerejendomme 20 - 40 %



På baggrund af koncernens nuværende ejendomsportefølje på 737 mio. kr. og ca 105.000 m2 bolig- og erhvervsjendomme, anses dette strategiske vækst mål for realistisk.

Udviklingsejendomme

I koncernens ejendomsportefølje er 3 ejendomme beliggende i Hersted Industripark i Albertslund. Ejendommene er værdiansat i koncernregnskabet med baggrund i driften med tillæg af forsigtigt skøn over byggeretsværdierne. Ejendommene er omfattet af Albertslund's kommuneplan for 2018 - 2030, som senest er opdateret i oktober 2019, samt af Masterplanen for Hersted Industripark vedtaget af kommunalbestyrelsen i Albertslund d. 12. maj 2020. Af Masterplanen fremgår det, at der på koncernens 3 matrikler kan gives tilladelse til at bygge op til samlet ca. 35.000 m2 bolig. Masterplanen dækker perioden fra i dag til 2045. Koncernen har ligeledes 2 ejendomme beliggende på henholdsvis Hovedvejen 206, 2600 Glostrup og Gunnekær 24-28, 2610 Rødovre, hvor lokalplanen giver mulighed for opførelse af boliger.

Forventninger til 2021/22

På baggrund af koncernens nuværende ejendomsportefølje og nuværende udlejningsprocent, forventes en koncernnettoomsætning på mellem 54 - 56 mio. kr., (52,0 mio. kr. i 2020/21), svarende til en vækst på ca. 4 - 8 %, hvoraf 1,4 - 5,3 % udgør organisk vækst og 2,4 % udgør netto erhvervet vækst. Resultat før renter, værdireguleringer og skat forventes at udgøre i niveauet 37 - 39 mio. kr. (33,6 mio. kr. i 2020/21), svarende til en vækst på ca. 10 - 16 %. Resultat før værdireguleringer og skat forventes at udgøre i niveauet 32 - 34 mio. kr. (27,2 mio. kr. i 2020/21), svarende til en vækst på ca. 17 - 25 %.

Koncernens ejendomsportefølje er finansieret med realkreditlån med en sammensætning af lånetyper som variable rente (Cibor 3, F2, F5, Flexgaranti) som udgør 70,6 % (67,9 % i 2019/20) og fastforrentede lån som udgør 29,4 % (32,1 % i 2019/20), ligesom koncernen har indgået en renteswap aftale med udløb til marts 2022, som afdækker yderligere 8,9 % (9,4 % i 2019/20) af de samlede realkreditlån.

Sammensætningen af lån minimerer derved koncernens økonomiske risiko ved pludselige rentestigninger i fremtiden.

Ledelsesberetningen

Uopsigelighed

Det er ledelsens konstante fokus i genudlejningssituationer, ikke blot at sikre genudlejning til gode lejere, men ligeledes at sikre driften for fremtiden. Derfor er ledelsen fokuseret på at få længst mulig uopsigelighed fra lejernes side.

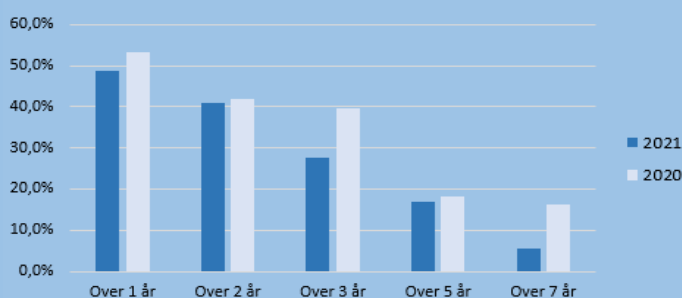
Pr. 30.06.2021 er 27,7 % (39,5 % i 2019/20) af koncernens basis erhvervsleje sikret ved kontraktuel binding fra lejers side på 3 år eller mere og 16,9 % (18,2 % i 2019/20) på 5 år eller mere.

Pr. 30.06.2021 udgøres 4,3 % af koncernens basislejeindtægter af boliglejere. Der er ikke boliger udlejet med uopsigelighed, hvorfor denne del af koncernens basislejeindtægter ikke indgår i beregningen i ovenstående graf. Koncernen oplever ikke tomgang på boliger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning. Det vurderes ikke at der er nogle begivenheder efter regnskabsårets afslutning som forrykker ved årsrapportens udsagn.

Andel af basis erhvervslejeindtægter pr. 1. juli 2021 som er kontraktuelt sikret



Koncernresultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Nettoomsætning		52.000.527	39.648.416
Ejendommens driftsudgifter		-13.234.046	-11.488.179
Andre driftsindtægter		935.203	743.726
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	113.692.403	22.047.940
Andre eksterne omkostninger		-2.700.739	-995.841
Bruttofortjeneste		150.693.348	49.956.062
Personaleomkostninger	2	-3.139.610	-2.993.948
Andre driftsomkostninger		0	-1.988
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-235.726	-165.799
Driftsresultat		147.318.012	46.794.327
Andre finansielle indtægter	3	140.887	234.337
Andre finansielle omkostninger	4	-6.588.873	-5.635.216
Resultat før skat		140.870.026	41.393.448
Skat af årets resultat	5	-12.935.536	-2.631.801
Årets resultat		127.934.490	38.761.647
Forslag til resultat disponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		125.934.490	36.761.647
I alt disponering		127.934.490	38.761.647

Koncernbalance pr. 30. juni

Aktiver	Note	2021 kr.	2020 kr.
Anlægsaktiver			
Immaterielle anlægsaktiver			
Software		44.799	69.795
Immaterielle anlægsaktiver i alt	6	44.799	69.795
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		737.150.000	556.372.490
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.027.524	1.079.454
Materielle anlægsaktiver i alt	7	738.177.524	557.451.944
Finansielle anlægsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		540.000	0
Andre tilgodehavender		516.339	410.972
Finansielle anlægsaktiver i alt	8	1.056.339	410.972
Anlægsaktiver i alt		739.278.662	557.932.711
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.332.271	1.145.386
Udskudt skatteaktiv	12	8.131.564	12.250.136
Sambeskatningsbidrag		1.116.680	1.241.536
Andre tilgodehavender		371.911	467.234
Periodeafgrænsningsposter		129.526	34.259
Tilgodehavender i alt		12.081.952	15.138.551
Likvide beholdninger		6.119.212	29.794.359
Omsætningsaktiver i alt		18.201.164	44.932.910
Aktiver i alt		757.479.826	602.865.621

Koncernbalance pr. 30. juni

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		20.000.000	20.000.000
Overført resultat		332.972.240	206.312.388
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Egenkapital i alt	9	354.972.240	228.312.388
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		31.157.732	22.982.910
Hensatte forpligtelser i alt		31.157.732	22.982.910
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		323.575.045	308.102.464
Kreditinstitutter		0	5.390.200
Anden gæld		11.097.419	10.205.498
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	334.672.464	323.698.162
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	15.040.619	12.872.045
Sambeskatningsbidrag		1.963.410	1.607.989
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.330.966	379.136
Anden gæld	10	18.342.395	13.012.991
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		36.677.390	27.872.161
Gældsforpligtelser i alt		371.349.854	351.570.323
Passiver i alt		757.479.826	602.865.621
Finansielle kontrakter	11		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Ejerforhold	16		

Koncernpengestrømsopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Driftsresultat		147.318.012	46.794.327
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		235.726	165.799
Gevinst og tab ved afhængelse af andre anlæg, driftsmateriel og Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		0	-29.334
Ændringer i arbejdskapital	14	-113.692.403	-22.047.940
		6.916.276	8.484.228
Pengestrømme vedrørende primær drift		40.777.611	33.367.080
Modtagne finansielle indtægter		140.887	234.337
Betalte finansielle omkostninger		-6.588.873	-5.635.216
Refunderet/betalt selskabsskat		-366.453	-780.764
Pengestrømme vedrørende drift		33.963.172	27.185.437
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		0	-14.500
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		-67.243.907	-98.594.950
Salg af materielle anlægsaktiver		0	196.000
Køb af finansielle anlægsaktiver		-362.329	-579.348
Salg af finansielle anlægsaktiver		256.962	235.750
Pengestrømme vedrørende investeringer		-67.349.274	-98.757.048
Afdrag på lån mv.		-20.206.133	-16.345.239
Indfrielse af lån mv.		-89.596.912	-12.384.451
Optagelse af lån mv.		122.054.000	120.702.000
Udbetalt udbytte		-2.000.000	-2.000.000
Ændring i koncernmellemværender		-540.000	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		9.710.955	89.972.310
Ændring i likvider		-23.675.147	18.400.699
Likvider primo		29.794.359	11.393.660
Likvider ultimo	15	6.119.212	29.794.359

Noter til koncernregnskabet

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
1 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Årets værdiregulering til dagsværdi	113.692.403	22.047.940
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i alt	113.692.403	22.047.940
2 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	6.511.757	5.475.262
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	263.844	240.767
Løn, gager og honorarer overflyttet til ejendommens driftsudgifter	-2.555.423	-1.836.646
Løn, gager og honorarer overflyttet til andre eksterne omkostninger	-1.080.568	-885.435
Personaleomkostninger i alt	3.139.610	2.993.948
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	12	11
Ledelsesvederlag samlet for direktion og bestyrelse	2.003.330	1.727.781
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede er beregnet ved brug af ATP-metode, med tillæg af direktionsmedlemmer som ikke indgår med minimum 1 ved beregning efter ATP-metoden.		
3 Andre finansielle indtægter		
Andre renteindtægter	0	2.799
Amortisering af låneomkostninger	3.342	150.591
Andre finansielle indtægter	137.545	80.947
Andre finansielle indtægter i alt	140.887	234.337
4 Andre finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter	5.117.827	5.242.305
Kurstab på tilgodehavender og gæld	1.069.862	301.958
Amortisering af låneomkostninger	348.795	41.560
Andre finansielle omkostninger	52.389	49.393
Andre finansielle omkostninger i alt	6.588.873	5.635.216
5 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	846.730	780.764
Regulering aktuel skat tidligere år	0	-111.608
Skat af egenkapitalsbevægelser	-204.588	-85.307
Regulering af udskudt skat	12.293.394	-206.871
Skat af årets resultat i alt	12.935.536	376.978

Noter til koncernregnskabet

		Software kr.	
6	Immaterielle anlægsaktiver		
	Anskaffelsessum, primo		119.500
	Anskaffelsessum, ultimo		119.500
	Af- og nedskrivninger, primo		-49.705
	Af- og nedskrivninger for året		-24.996
	Af- og nedskrivninger, ultimo		-74.701
	Regnskabsmæssig værdi ultimo		44.799
		Investerings- ejendomme kr.	Andre anlægs, driftsmateriel og inventar kr.
7	Materielle anlægsaktiver		
	Anskaffelsessum, primo	404.155.477	1.209.497
	Tilgang i årets løb	67.085.107	158.800
	Anskaffelsessum, ultimo	471.240.584	1.368.297
	Værdiregulering til dagsværdi, primo	152.217.013	0
	Årets værdiregulering til dagsværdi	113.692.403	0
	Værdiregulering til dagsværdi, ultimo	265.909.416	0
	Af- og nedskrivninger, primo	0	-130.043
	Af- og nedskrivninger for året	0	-210.730
	Af- og nedskrivninger, ultimo	0	-340.773
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	737.150.000	1.027.524

Opgørelse af dagsværdien

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi, baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel der tager udgangspunkt i kendte leje og driftsforhold for det kommende år.

Lejeindtægter er medtaget på baggrund af kendt leje baseret på aktuelle lejekontrakter, med tillæg af lejeværdi for tommearealer fratrukket strukturel tomgang. Derudover er lejeindtægter reguleret til basis leje, for de lejekontrakter hvor der er en rabat periode.

Driftsomkostninger er således medtaget som faktisk afholdte for 2020/21, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2021/22.

Koncernens ejendomme er beliggende i henholdsvis 2500 Valby, 2600 Glostrup, 2610 Rødovre, 2620 Albertslund, 2680 Solrød Strand, 2690 Karlslunde, 2720 Vanløse, 2730 Herlev, 2800 Kgs. Lyngby, 3400 Hillerød, 4180 Sorø og 4600 Køge, der er tale om centralt beliggende ejendomme.

Byggeretter er indregnet til en samlet værdi på 52.900 t.kr. (1.150 t.kr. 30. juni 2020).

Noter til koncernregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i København og Københavns omegn

	Bolig	Erhverv
2021		
Afkastkrav	3,75 - 4,00 %	6,00 - 8,00 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 - 5,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 10,00 %
2020		
Afkastkrav	3,75 - 4,50 %	6,25 - 8,25 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 - 5,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 20,00 %

Ejendomme kategoriseret som liggende i København og Københavns omegn omfatter ejendomme beliggende i 2500 Valby, 2600 Glostrup, 2610 Rødovre, 2620 Albertslund, 2720 Vanløse, 2730 Herlev og 2800 Kgs. Lyngby.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Nordsjælland

	Erhverv
2021	
Afkastkrav	7,50 %
Administration i % af lejen	3,00 - 5,00 %
Strukturel tomgang	5,00 - 35,00 %

Ejendomme kategoriseret som liggende i Nordsjælland omfatter ejendomme beliggende i 3400 Hillerød.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Østsjælland

	Bolig	Erhverv
2021		
Afkastkrav	4,25 - 4,50 %	6,75 - 8,00 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 10,00 %
2020		
Afkastkrav	4,25 - 4,50 %	7,00 - 8,00 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 6,00 %

Ejendomme kategoriseret som liggende i Østsjælland omfatter ejendomme beliggende i 2680 Solrød Strand, 2690 Karlslunde og 4600 Køge.

Noter til koncernregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Vest- og Sydsjælland

2021	Erhverv
Afkastkrav	7,75 - 9,50 %
Administration i % af lejen	5,00 %
Strukturel tomgang	7,50 %
2020	Erhverv
Afkastkrav	7,50 - 9,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %
Strukturel tomgang	10,00 %

Ejendomme kategoriseret som liggende i Vest- og Sydsjælland omfatter ejendomme beliggende i 4180 Sorø.

	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder kr.	Andre tilgodehavender kr.
8 Finansielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum, primo	0	410.972
Tilgang i årets løb	540.000	362.329
Overførsel til omsætningsaktiver	0	-163.788
Afgang i årets løb	0	-93.174
Anskaffelsessum, ultimo	540.000	516.339
Regnskabsmæssig værdi ultimo	540.000	516.339

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
9 Egenkapital				
Egenkapital 1. juli 2020	20.000.000	206.312.388	2.000.000	228.312.388
Dagsværdiregulering af renteswap	0	929.950	0	929.950
Skat af egenkapitalsbevægelser	0	-204.588	0	-204.588
Udbetalt udbytte i året	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	125.934.490	2.000.000	127.934.490
Egenkapital 30. juni 2021	20.000.000	332.972.240	2.000.000	354.972.240

Selskabskapitalen er 1. juli 2017 forhøjet med 10.000 t.kr. og er derudover uændret de seneste 5 år. Alle aktier har samme stemmerettigheder.

Noter til koncernregnskabet

10 Langfristede gældforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	2021 kr.	2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	262.136.981	253.124.696
Mellem 1 og 5 år	61.438.064	54.977.768
Langfristet del i alt	323.575.045	308.102.464
Inden for 1 år	15.040.619	12.042.765
Gæld til realkreditinstitutter i alt	338.615.664	320.145.229
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	2.073.080
Mellem 1 og 5 år	0	3.317.120
Langfristet del i alt	0	5.390.200
Inden for 1 år	0	829.280
Kreditinstitutter i alt	0	6.219.480
Anden gæld		
Efter 5 år	3.462.224	2.641.467
Mellem 1 og 5 år	7.635.195	7.564.031
Langfristet del i alt	11.097.419	10.205.498
Inden for 1 år	18.342.395	13.012.991
Anden gæld i alt	29.439.814	23.218.489

11 Finansielle kontrakter

Renteswap

Selskabet har indgået renteswap med Nykredit Bank A/S.

Renteswappen er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med gæld til realkreditinstitutter på nominelt 30.000 t.kr.

Renteswappens nominelle værdi er 30.000 t.kr. med valør d. 30. marts 2022.

Aftalen omfatter renteswap fra en Cibor 3m variabel rente til en fast rente på 2,73 %.

Dagsværdien beregnes af Nykredit Bank A/S efter aftalens diskonterede cashflow ved anvendelse af Cibor 3m renten pr. 30. juni 2021.

Dagsværdien er opgjort til en gæld på 669 t.kr. som er indregnet som kortfristet anden gæld.

Noter til koncernregnskabet

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualaktiver

Koncernen har pr. 30.06.2021 et ikke indregnet udskudt skatteaktiv i Rent Estate IV ApS på 0 t.kr. (17.688 t.kr. pr. 30.06.2020). Den udskudte skat fordeler sig således:

	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme	-4.367.548	5.025.280
Låneomkostninger	-2.591	2.759
Fremførbare skattemæssige underskud	12.501.703	24.909.817
Udskudt skatteaktiv i alt	8.131.564	29.937.856
Indregnet udskudt skatteaktiv	-8.131.564	-12.250.136
Ej indregnet udskudt skatteaktiv i alt	0	17.687.720

Eventualforpligtelser

Koncernen hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for EM SI A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 338.616 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør i alt 737.150 t.kr.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Nykredit, er der givet ejerpantebrev på nom. 500 t.kr. i ejendommen Solrød Strandvej 154, 2680 Solrød Strand, nom. 11.000 t.kr. i ejendommen Egedal 1, 2690 Karlslunde, nom. 4.500 t.kr. i ejendommen Metalgangen 9A, 2690 Karlslunde, nom. 4.000 t.kr. i ejendommen Metalgangen 9C, 2690 Karlslunde samt nom. 18.100 t.kr. i ejendommen Gunnekær 24 - 28, 2610 Rødovre.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Jyske Bank, er der givet ejerpantebrev på nom. henholdsvis 15.000 t.kr. og 3.300 t.kr. i ejendommen Gammel Køge Landevej 135, 2500 Valby samt et skadesløsbrev på nom. 6.000 t.kr. i ejendommen Gammel Køge Landevej 135, 2500 Valby.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med E/F Jernbanevej 6, 2800 Kgs. Lyngby, er der givet ejerpantebrev på nom. 42 t.kr. i ejendommen Jernbanvej 6, kælderen, 2800 Kgs. Lyngby samt to ejerpantebreve på henholdsvis 200 tkr. og 42 t.kr. i ejendommen Jernbanevej 6, stuen, 2800 Kgs. Lyngby.

Der er udstedt ejerpantebreve i ejendommen Naverland 1A, 2600 Glostrup for nom. 3.500 t.kr. Ejerpantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

Der er udstedt ejerpantebreve i ejendommen Smedeland 7, 2600 Glostrup for nom. 2.000 t.kr. Ejerpantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

Der er udstedt ejerpantebreve i ejendommen Smedeland 26, 2600 Glostrup for nom. 27.010 t.kr. Ejerpantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

Der er udstedt ejerpantebreve i ejendommen Marielundvej 46A-E, 2730 Herlev for nom. 39.319 t.kr. Ejerpantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

Der er udstedt afgiftspantebreve i ejendommen Gefionsvej 6-8, 3400 Hillerød for nom. 93.000 t.kr. Afgiftspantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

Noter til koncernregnskabet

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Der er udstedt afgiftspantebreve i ejendommen Huginsvej 1A-F, 3400 Hillerød for nom. 19.502 t.kr. Afgiftspantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

Der er udstedt afgiftspantebreve i ejendommen Roskildevej 10-12 for nom. 108.533 t.kr. Afgiftspantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

Der er udstedt afgiftspantebreve i ejendommen Rønnevangsalle 6, 3400 Hillerød for nom. 28.000 t.kr. Afgiftspantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

	2021	2020
	kr.	kr.
14 Ændringer i arbejdskapitalen		
Tilgodehavender primo	15.138.551	18.969.583
Tilgodehavender ultimo	-12.081.952	-15.138.551
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag primo	-1.241.536	-1.957.191
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag ultimo	1.116.680	1.241.536
Udskudt skatteaktiv primo	-12.250.136	-11.248.591
Udskudt skatteaktiv ultimo	8.131.564	12.250.136
Leverandørgæld primo	-379.136	-883.131
Leverandørgæld ultimo	1.330.966	379.136
Anden gæld primo	-23.218.489	-19.387.699
Anden gæld ultimo	29.439.814	23.218.489
Dagsværdi renteswap primo	1.598.609	2.639.120
Dagsværdi renteswap ultimo	-668.659	-1.598.609
Ændringer i arbejdskapitalen i alt	6.916.276	8.484.228
15 Likvider ultimo		
Likvide beholdninger	6.119.212	29.794.359
Likvider ultimo i alt	6.119.212	29.794.359

16 Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer minimum 5 % af selskabskapitalen eller repræsenterer minimum 5 % af stemmerne:

Rent Estate Holding ApS, Herstedvang 12, 2. tv., 2620 Albertslund

Anvendt regnskabspraksis, koncernregnskabet

Årsrapporten for Rent Estate A/S for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelt bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Der udarbejdes et frivilligt koncernregnskab og efter reglerne for regnskabsklasse B for koncernregnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis følger moderselskabets, med tillæg af nedenstående regnskabspraksis som er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet for 2020/21 er aflagt i kr.

Koncernregnskabet

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Rent Estate A/S og dets datterselskaber, hvor Rent Estate A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Ved konsolidering foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, ejerbesiddelser og interne mellemværender samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode, med udgangspunkt i driftsresultat.

Opgørelsen viser regnskabsårets pengestrømme opdelt i driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, og viser desuden forskydningen i likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Likvide beholdninger defineres som kassebeholdninger og bankindeståender fratrukket kortfristet gæld til kreditinstitutter i form af driftskreditter samt lignende gæld, der forfalder på anfordring, og som indgår i virksomhedens løbende likviditetsstyring.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet moderselskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletallene defineres således:

Egenkapitalandel = $\text{Egenkapital ultimo} \times 100 : \text{balance ultimo}$

Forrentning af egenkapital = $\text{Årets resultat} \times 100 : \text{egenkapital primo}$

Likviditetsgrad = $\text{Omsætningsaktiver} \times 100 : \text{kortfristede gældsforpligtelser}$

Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Nettoomsætning		13.483.174	12.832.842
Ejendommens driftsudgifter		-1.779.413	-2.257.611
Andre driftsindtægter		250.582	406.015
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	8.120.000	-40.000
Andre eksterne omkostninger		-659.679	-594.737
Bruttofortjeneste		19.414.664	10.346.509
Personaleomkostninger	2	-2.119.052	-2.031.931
Andre driftsomkostninger		0	-1.988
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-235.726	-165.799
Driftsresultat		17.059.886	8.146.791
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	116.921.679	34.228.657
Andre finansielle indtægter	4	335.750	302.936
Andre finansielle omkostninger	5	-3.258.765	-2.612.973
Resultat før skat		131.058.550	40.065.411
Skat af årets resultat	6	-3.124.060	-1.303.764
Årets resultat		127.934.490	38.761.647
Forslag til resultat disponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		116.921.679	34.028.657
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		9.012.811	2.732.990
I alt disponering		127.934.490	38.761.647

Balance pr. 30. juni

Aktiver	Note	2021 kr.	2020 kr.
Anlægsaktiver			
Immaterielle anlægsaktiver			
Software		44.799	69.795
Immaterielle anlægsaktiver i alt	7	44.799	69.795
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		168.440.000	160.320.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.027.524	1.079.454
Materielle anlægsaktiver i alt	8	169.467.524	161.399.454
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		282.892.672	165.970.993
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.540.000	5.000.000
Andre tilgodehavender		221.817	151.577
Finansielle anlægsaktiver i alt	9	297.654.489	171.122.570
Anlægsaktiver i alt		467.166.812	332.591.819
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		604.698	183.374
Andre tilgodehavender		28.414	82.559
Periodeafgrænsningsposter		125.083	25.561
Tilgodehavender i alt		758.195	291.494
Likvide beholdninger		2.279.482	10.831.460
Omsætningsaktiver i alt		3.037.677	11.122.954
Aktiver i alt		470.204.489	343.714.773

Balance pr. 30. juni

Passiver	Note	2021 kr.	2020 kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		20.000.000	20.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		263.255.510	146.333.831
Overført resultat		69.716.730	59.978.557
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Egenkapital i alt	10	354.972.240	228.312.388
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		17.252.434	14.996.303
Hensatte forpligtelser i alt		17.252.434	14.996.303
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		85.189.006	87.401.730
Anden gæld		1.857.054	3.561.313
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11	87.046.060	90.963.043
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	11	3.261.643	3.254.280
Sambeskatningsbidrag		1.072.517	1.035.386
Leverandører af varer og tjenesteydelser		131.883	111.991
Anden gæld	11	6.467.712	5.041.382
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.933.755	9.443.039
Gældsforpligtelser i alt		97.979.815	100.406.082
Passiver i alt		470.204.489	343.714.773
Finansielle kontrakter	12		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Ejerforhold	15		

Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
1 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Årets værdiregulering til dagsværdi	8.120.000	-40.000
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i alt	8.120.000	-40.000
2 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	6.511.757	5.475.262
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	263.844	240.767
Løn, gager og honorarer overflyttet til ejendommens driftsudgifter	-2.555.423	-1.836.646
Løn, gager og honorarer overflyttet til andre eksterne omkostninger	-2.101.126	-1.847.452
Personaleomkostninger i alt	2.119.052	2.031.931
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	12	11
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede er beregnet ved brug af ATP-metode, med tillæg af direktionsmedlemmer som ikke indgår med minimum 1 ved beregning efter ATP-metoden.		
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Rent Estate II ApS	21.681.877	11.905.915
Hovedvejen 206 ApS	2.461.186	312.506
Rent Estate IV ApS	92.778.616	22.010.236
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	116.921.679	34.228.657
4 Andre finansielle indtægter		
Renter fra tilknyttede virksomheder	317.440	243.084
Andre renteindtægter	0	2.799
Amortisering af låneomkostninger	3.342	30.261
Andre finansielle indtægter	14.968	26.792
Andre finansielle indtægter i alt	335.750	302.936
5 Andre finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter	2.250.369	2.582.986
Kurstab på tilgodehavender og gæld	774.112	0
Amortisering af låneomkostninger	208.919	4.002
Andre finansielle omkostninger	25.365	25.985
Andre finansielle omkostninger i alt	3.258.765	2.612.973
6 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	1.072.517	1.035.386
Skat af egenkapitalsbevægelser	-204.588	-228.912
Regulering af udskudt skat	2.256.131	497.290
Skat af årets resultat i alt	3.124.060	1.303.764

Noter til årsregnskabet

Software
kr.

7 Immaterielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum, primo 119.500

Anskaffelsessum, ultimo 119.500

Af- og nedskrivninger, primo -49.705

Af- og nedskrivninger for året -24.996

Af- og nedskrivninger, ultimo -74.701

Regnskabsmæssig værdi ultimo 44.799

8 Materielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum, primo 111.297.521 1.209.497

Tilgang i årets løb 0 158.800

Anskaffelsessum, ultimo 111.297.521 1.368.297

Værdiregulering til dagsværdi, primo 49.022.479 0

Årets værdiregulering til dagsværdi 8.120.000 0

Værdiregulering til dagsværdi, ultimo 57.142.479 0

Af- og nedskrivninger, primo 0 -130.043

Af- og nedskrivninger for året 0 -210.730

Af- og nedskrivninger, ultimo 0 -340.773

Regnskabsmæssig værdi ultimo 168.440.000 1.027.524

Opgørelse af dagsværdien

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi, baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel der tager udgangspunkt i kendte leje og driftsforhold for det kommende år.

Lejeindtægter er medtaget på baggrund af kendt leje baseret på aktuelle lejekontrakter, med tillæg af lejeværdi for tommearealer fratrukket strukturel tomgang. Derudover er lejeindtægter reguleret til basis leje, for de lejekontrakter hvor der er en rabat periode.

Driftsomkostninger er således medtaget som faktisk afholdte for 2020/21, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2021/22.

Selskabets ejendomme er beliggende i henholdsvis 2610 Rødovre, 2680 Solrød Strand, 2690 Karlslunde, 2720 Vanløse, 4180 Sorø og 4600 Køge, der er tale om centralt beliggende ejendomme.

Byggeretter er indregnet til en samlet værdi på 0 t.kr. (0 t.kr. 30. juni 2020).

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i København og Københavns omegn

	Bolig	Erhverv
2021		
Afkastkrav	4,00 %	7,25 - 7,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	2,50 - 10,00 %
2020		
Afkastkrav	4,50 %	7,50 - 7,75 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	2,50 - 6,50 %

Ejendomme kategoriseret som liggende i København og Københavns omegn omfatter ejendomme beliggende i 2610 Rødovre og 2720 Vanløse.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Østsjælland

	Bolig	Erhverv
2021		
Afkastkrav	4,25 - 4,50 %	6,75 - 8,00 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 10,00 %
2020		
Afkastkrav	4,25 - 4,50 %	7,00 - 8,00 %
Administration i % af lejen	3,00 %	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %	0,00 - 6,00 %

Ejendomme kategoriseret som liggende i Østsjælland omfatter ejendomme beliggende i 2680 Solrød Strand, 2690 Karlslunde og 4600 Køge.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Vest- og Sydsjælland

	Erhverv
2021	
Afkastkrav	7,75 - 9,50 %
Administration i % af lejen	5,00 %
Strukturel tomgang	7,50 %
2020	
Afkastkrav	7,50 - 9,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %
Strukturel tomgang	10,00 %

Ejendomme kategoriseret som liggende i Vest- og Sydsjælland omfatter ejendomme beliggende i 4180 Sorø.

Noter til årsregnskabet

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksomheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
9 Finansielle anlægsaktiver			
Anskaffelsessum, primo	19.637.161	5.000.000	151.577
Tilgang i årets løb	0	9.857.440	70.241
Afgang i årets løb	0	-317.440	0
Anskaffelsessum, ultimo	19.637.161	14.540.000	221.818
Værdiregulering, primo	146.333.831	0	0
Årets resultat efter skat	116.921.679	0	0
Værdiregulering, ultimo	263.255.510	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	282.892.671	14.540.000	221.818

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn	Hjemsted	Stemme- /ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Rent Estate II ApS	Albertslund, DK	100%	57.758.134	21.681.877
Hovedvejen 206 ApS	Albertslund, DK	100%	8.500.962	2.461.186
Rent Estate IV ApS	Albertslund, DK	100%	216.633.576	92.778.616
			282.892.672	116.921.679

Noter til årsregnskabet

	Selskabskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
10 Egenkapital					
Egenkapital 1. juli 2020	20.000.000	146.333.831	59.978.557	2.000.000	228.312.388
Dagsværdi- regulering af renteswap	0	0	929.950	0	929.950
Skat af egen- kapitals- bevægelser	0	0	-204.588	0	-204.588
Udbetalt udbytte i året	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	116.921.679	9.012.811	2.000.000	127.934.490
Egenkapital 30. juni 2021	20.000.000	263.255.510	69.716.730	2.000.000	354.972.240

Selskabskapitalen er 1. juli 2017 forhøjet med 10.000 t.kr. og er derudover uændret de seneste 5 år.
Alle aktier har samme stemmerettigheder.

11 Langfristede gældforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	2021 kr.	2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	70.591.713	73.591.861
Mellem 1 og 5 år	14.597.293	13.809.869
Langfristet del i alt	85.189.006	87.401.730
Inden for 1 år	3.261.643	3.254.280
Gæld til realkredit institutter i alt	88.450.649	90.656.010
Anden gæld		
Efter 5 år	62.538	57.359
Mellem 1 og 5 år	1.794.516	3.503.954
Langfristet del i alt	1.857.054	3.561.313
Inden for 1 år	6.467.712	5.041.382
Anden gæld i alt	8.324.766	8.602.695

Noter til årsregnskabet

12 Finansielle kontrakter

Renteswap

Selskabet har indgået renteswap med Nykredit Bank A/S.

Renteswappen er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med gæld til realkreditinstitutter på nominelt 30.000 t.kr.

Renteswappens nominelle værdi er 30.000 t.kr. med valør d. 30. marts 2022.

Aftalen omfatter renteswap fra en Cibor 3m variabel rente til en fast rente på 2,73 %.

Dagsværdien beregnes af Nykredit Bank A/S efter aftalens diskonterede cashflow ved anvendelse af Cibor 3m renten pr. 30. juni 2021.

Dagsværdien er opgjort til en gæld på 669 t.kr. som er indregnet som kortfristet anden gæld.

13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet er i perioden frem til 31. august 2021 bundet af lejekontrakt med en årlig omkostninger på 444 t.kr.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for datterselskabet Rent Estate II ApS' engagement med Jyske Bank A/S maksimeret til 10.000 t.kr.

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for EM SI A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 88.451 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør i alt 168.440 t.kr.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Nykredit, er der givet ejerpantebrev på nom. 500 t.kr. i ejendommen Solrød Strandvej 154, 2680 Solrød Strand, nom. 11.000 t.kr. i ejendommen Egedal 1, 2690 Karlslunde, nom. 4.500 t.kr. i ejendommen Metalgangen 9A, 2690 Karlslunde, nom. 4.000 t.kr. i ejendommen Metalgangen 9C, 2690 Karlslunde samt nom. 18.100 t.kr. i ejendommen Gunnekær 24 - 28, 2610 Rødovre.

15 Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer minimum 5 % af selskabskapitalen eller repræsenterer minimum 5 % af stemmerne:

Rent Estate Holding ApS, Herstedvang 12, 2. tv., 2620 Albertslund

Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet

Årsrapporten for Rent Estate A/S for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelt bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Den anvendte regnskabspraksis følger moderselskabets, med tillæg af nedenstående regnskabspraksis som er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet for 2020/21 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Lejeindtægter indregnes ekskl. Moms.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens ejendomme, herunder vedligeholdelse, ikke dækkede ejendomsskatter, tomgangs driftsudgifter eller ikke dækkede driftsudgifter m.v.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet EM SI A/S.

Moderselskabet EM SI A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomst. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Software

Software værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på den forventede brugstid på 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurderingen af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på den forventede brugstid på 5 år.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncernterter fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis, årsregnskabet

Skyldig og tilgodehavende skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheder sammen med administrationselskabet solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Sambeskatningsindkomsten opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskaber realkreditlån med lang løbetid. Lånene optages med enten fast eller variabel rente.

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter (bortset fra driftskreditter), herunder afledte finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles ved første indregning til dagsværdi af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter til amortiseret kostpris.

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til den amortiserede kostpris på indfrielsestidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under "Andre finansielle indtægter" eller "Andre finansielle omkostninger".

Andre gældsforpligtelser som omfatter deposita, driftskreditter og gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld måles til amortiseret kostpris.